

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Am Selacher Weg, Nr. 2

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Pfannmüller, Goetz

QS: Stei

Aktenzeichen

SUL 2-65

Plandatum

12.07.2019 (Entwurf)

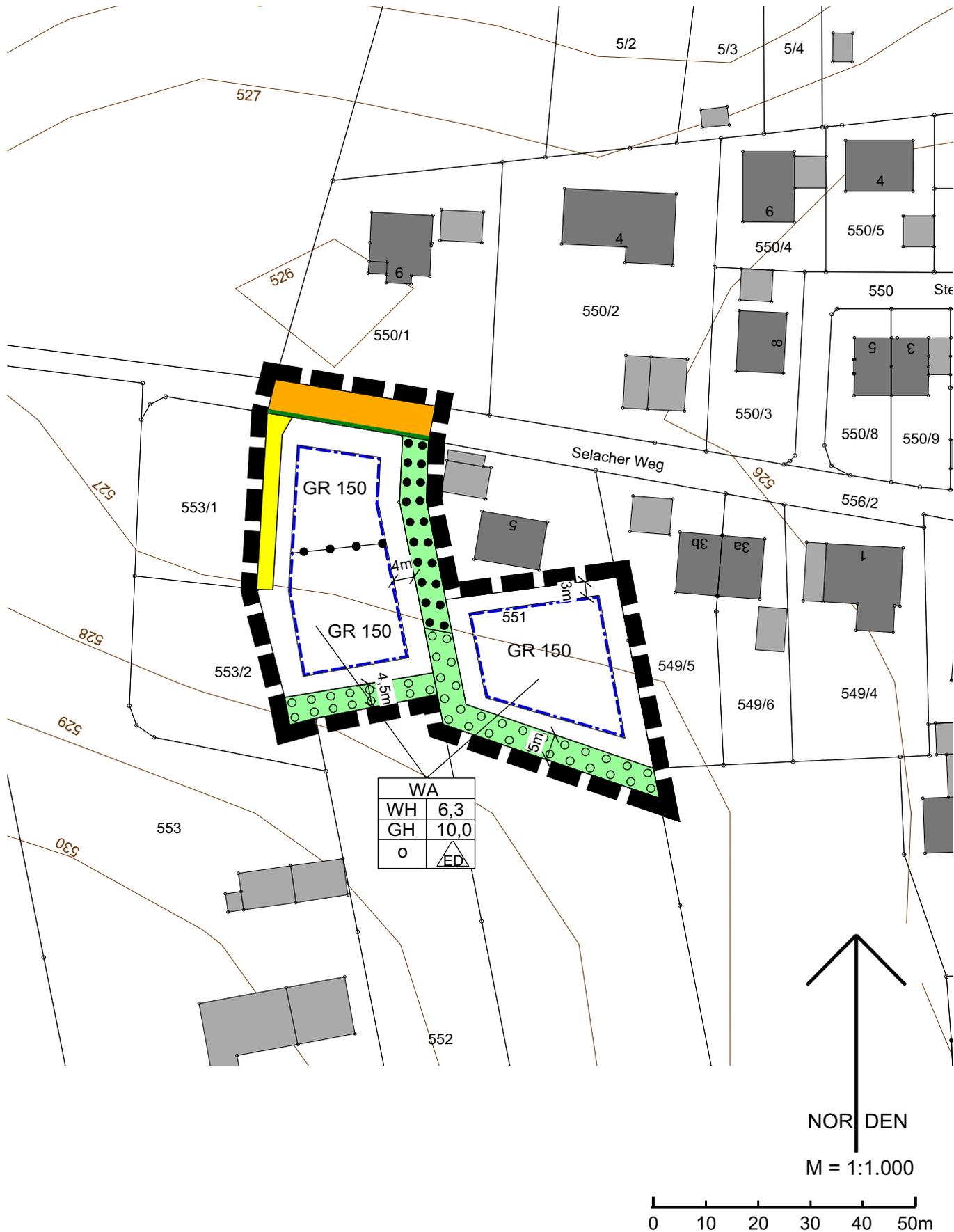
Satzung

Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtsplan
Maßstab 1:5.000

OT Einsbach





Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Str.“ i.d.F. vom 25.09.1990 die außer Kraft tritt.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.

3.3 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

3.4 **GH 10,0** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern, z.B. 10,0 m
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.5 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude liegen.

3.6 Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaus je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  offene Bauweise

4.1.1  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche gemäß A 3.2 ist dabei zu beachten.

5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Doppelhäuser sind profilgleich auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

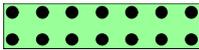
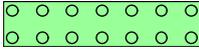
7.2  Private Verkehrsfläche

7.3  Straßenbegrenzungslinie

7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.5 Bei Grundstücksteilung sind für Hinterlieger Geh- Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern.

8 Grünordnung

- 8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.
- 8.3 Bauliche Anlagen und Stellplätze innerhalb der Flächen nach A 8.1 und 8.2 sind unzulässig.
- 8.4 Pro Wohnung ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.5 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.
- 8.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 553/2 Flurstücksnummer, z. B. 553/2
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände

5 Nutzungsschablone

WA	
WH	6,3
GH	10,0
o	

Art der baulichen Nutzung	
Wandhöhe in Meter	
Gebäudehöhe in Meter	
Bauweise	Haustyp

6 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7 Grünordnung

7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7.4 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

- 8 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserver- und Entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für die Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Beginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.
- 10 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, wird über die Kanalisation (Mischsystem) abgeleitet. Auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte, sind Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen, um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen zu verhindern.
- 11 Schichtwasser, Grundwasser
Die nächste Grundwassermessstelle „Rottbach T11“ liegt etwa 1,5 km vom Geltungsbereich entfernt. Das Grundwasser liegt etwa 25 m unter der Geländeoberfläche.
- 12 Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Bei der Ausführung von Rettungswegen sind die Vorgaben des Normblatts DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – einzuhalten.
- Die Feuerwehrezufahrten sind gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, etc. so anzulegen, dass sie mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.
- Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).
- Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405, auszubauen. Die Standorte der Hydranten sind so zu

wählen, dass zwischen der nächstgelegenen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen eine Laufweglänge von 75 Metern nicht überschritten wird. (Abstand Hydrant zu Hydrant auf öffentlicher Verkehrsfläche i.d. R. kleiner 150 Meter): Die Hydranten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fahrbahn angeordnet werden. Mindestens ein Drittel der Hydranten ist als Überflurhydrant auszuführen.

13 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

14 Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können Staub-, Lärm-, und Geruchsemissionen ausgehen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Sulzemoos, den

.....
 Gerhard Hainzinger, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Gerhard Hainzinger, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Gerhard Hainzinger, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Gerhard Hainzinger, Erster Bürgermeister